



AUTO DE AVALIAÇÃO

COMARCA DE PEDREIRA

2ª VARA JUDICIAL

PROCESSO: 0000321-54-2024-8-26-0435

MANDADO: 435.2024/5747-4

EXEQUENTE: Ana Paula de Campos

EXECUTADO: Márcio Roberto Ferrarezzo

OBJETO:

1. A totalidade Imóvel matriculado no C.R.I de Pedreira, SP, sob nº 31.367, ficha 01, inscrito junto à Municipalidade sob nº 01.02.128.0554.001, assim descrito pela referida matrícula:

Parte do lote de terreno sob nº 13 (treze) da quadra H, localizado do lado par da Rua Alcides Pierin, com área total de 919,50 metros quadrados.

Há uma edificação residencial inacabada sobre tal terreno , a saber:

Uma casa com garagem, varanda, três dormitórios (uma suíte), banheiro, sala de estar e de jantar, cozinha . A área da edificação é, segundo consta de documentos juntados aos autos , de 239,94 metros quadrados. A entrada e rampa de acesso para veículos ainda não foi edificada, não há rede de esgoto instalada nesta via e todas as moradas da rua fazem uso de fossas sépticas, que, neste imóvel, ainda não foi construída. O terreno, possui active. Está murado, apartado das demais edificações vizinhas.



Foto do imóvel

LOCALIZAÇÃO:

Rua Alcides Pierin, 240, Altos de Santana Pedreira, SP.

VALOR:

R\$ 700.000,00 a totalidade do imóvel, edificação e terreno, sendo:

- a) R\$ 400.000,00 o terreno , com área registrada de 919,50m²;**
- b) R\$ 300.000,00 a edificação no estado em que se encontra, inacabada e não averbada à matrícula.**

Trata-se de propriedade localizada em área majoritariamente ocupada por residências e chácaras, medianamente distante da área central. Vias asfaltadas dão acesso relativamente simples ao centro comercial da cidade. Não há estruturas comerciais de relevo no entorno. Está localizada próximo ao residencial Colinas de São Francisco, condomínio fechado de alto padrão. A área da edificação(239, 94 m²) é grande em vista do padrão atual dos demais imóveis nesta cidade, o mesmo se podendo afirmar em relação ao terreno (919,50 m²). Todavia, não consta sua averbação junto à matrícula fornecida, a morada está inacabada e demanda construção de fossa séptica e rampa para acesso de veículos.

FONTE:

Média dos valores imóveis semelhantes, obtidos em consulta informal efetuada junto às principais imobiliárias, únicas fontes de referência, posto não possuir este Oficial conhecimentos técnicos apurados para avaliação rigorosa e precisa. Também foram consideradas a localização do imóvel, o fato da construção não estar averbada ou acabada, a necessidade de construção de rampa de acesso para veículos e fossa séptica, bem como as vicissitudes de uma alienação judicial. Com a recente valorização ocorrida no mercado imobiliário, foi necessário um ajuste na estimativa anteriormente realizada.

Licínio Artur Lima Baptista- Oficial de Justiça- 318.056-0

14 de janeiro de 2024



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PEDREIRA

FORO DE PEDREIRA

2ª VARA

Rua Odavilson Uttembergue, nº 80 - Pedreira-SP - CEP 13920-284

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **0000321-54.2024.8.26.0435**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Ana Paula de Campos**
 Executado: **Márcio Roberto Ferrarezzo**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Dayse Lemos de Oliveira**

Vistos,

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 dias, por valor não inferior a R\$ 600.000,00, nos termos do título executivo em execução neste incidente.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) Danilo Cardoso da Silva (www.arenaleilao.com.Br - dr.danilocardoso@hotmail.com), que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PEDREIRA

FORO DE PEDREIRA

2ª VARA

Rua Odavilson Uttembergue, nº 80 - Pedreira-SP - CEP 13920-284

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação

- até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior ao acima indicado, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da hígidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Pedreira, 16 de setembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**